



# Monthly Report《2025年12月号》

発行年月日：2025/12/1  
協永ソフトエンジニアリング(株)  
発行責任者 橋本樹宜

## Marketer's Memo

今月の売買成約件数は18件と今年度最低件数を26件からさらに更新しました。成約した18件のうち1億円以下の物件が12件と大半を占めるかたちとなりました。一方で、1億円超の高額帯については引き続き買い手の強気な傾向がみられ、即決につながる案件は限定的です。特に番町・麹町エリアでは、富裕層・法人需要ともに「立地の希少性」「建物グレード」「管理状態」「将来の出口の読みやすさ」をより重視する傾向が鮮明になっており、条件が揃わない物件は価格調整を行っても内見・申込みにつながりにくい状況が続いております。（文責：元島）

◆番町麹町エリア**売買物件**マーケットデータ(11/1~11/30)  
新規募集件数 37件 条件変更件数 18件  
成約件数: 18件 (内オーナーチェンジ: 6件)

成約平均坪単価: 坪単価 717万円

成約最高価格: 6億 3000万円

成約最低価格: 1750万円



### ◆弊社**管理物件**データ (11/1~11/30)

管理物件総戸数 206件 稼働率 96.6%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

- エアコン異臭
- キッチンシンク下扉
- 浴室タイル目地・浴室ドア不具合
- その他

更新時における賃料アップ 6件

### ◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：ル・グラン三番町 3LDK 千代田区三番町

名称：エスペイス池袋イースト 1R 豊島区東池袋

名称：平河町リリエンハイム 事業用 千代田区平河町

## 管理のアレやコレや

今月は、水回りの異臭や漏水、浴室乾燥機・エアコンの不具合、共用部照明の故障など、建物設備に関する幅広いお問い合わせが続きました。

寒暖差が大きくなる時期は、配管・金属部の伸縮や機器内部の結露が増え、年間で最もトラブルが発生しやすい季節と言われています。今回の件数もその傾向を裏付けるものであり、建物が季節の影響を敏感に受けていることがうかがえます。

一点気になるのは、同じ住戸で複数の設備トラブルが連続しているケースも見られる点です。部品の経年劣化だけでなく、建物全体としての負荷のかかり方や過去の修繕履歴との関連を読み解くことで、将来的な故障リスクを事前に察知できる可能性があります。

これからさらに冷え込む季節になりますので、些細な症状でも早期対応が有効です。気になる点がございましたら、どうぞ遠慮なくお知らせください。

(文責: 渡辺)

## 仲介の現場から



	6月	7月	8月	9月	10月	11月
①マーケット (件)	86	89	85	84	152	146
②成約 (件)	35	37	49	37	41	40
②÷①	41%	42%	58%	44%	27%	27%

上記表は、直近半年の賃貸マーケット市場件数と成約（マーケットから無くなる件数）をまとめたものです。10月からマーケットにだぶつきが見受けられます。特に、成約した物件をみると、坪単価3万円を超える物件が先月同様散見され、平均坪単価は2万円超えの水準を維持していることから、2極化が見え始めているように感じます。それは選ばれる物件と選ばれない物件が識別されてきたように感じます。12月の転居はお子様の学校を理由にするマーケットが本格化するはずですので、引き続き今月の動きに注目しましょう。（文責：橋本）

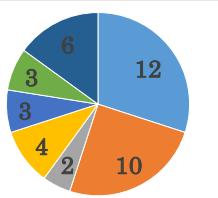
### ◆番町麹町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※11/1~11/30分 20万円以上の物件での統計)

5月末時点での成約件数: 40件 申込件数: 47件  
成約物件の平均賃料: 532,950円

#### 成約割合(賃料別)

- 20~29万円
- 30~39万円
- 40~49万円
- 50~59万円
- 60~69万円
- 70~79万円
- 80万以上



最高坪単価: 35,981円 最低坪単価: 11,728円

成約物件の平均坪単価: 20,982円

12月1日時点での募集物件数: 146件

## 社長のひとこと！

管理という観点で、ここ数年で気づくのがゴミ捨て問題です。分別できない、捨ててはいけないものを捨てる、という捨てるルールが守れないマンションが増えました。先般も年末を迎え、地域の分譲マンション管理人から弊社の社員がこんなことを聞きました。ゴミ捨てマナーができない。それは外国人だからというわけではなく、最近入居した方が乱しているとのこと。弊社の管理でも、同様な課題で頭を悩ましてるオーナー様が多く見受けられます。大切なことは、マナー違反を見逃さず、見つけたら、直ぐに指摘すること。管理費を払っているから分別もルール違反も最後は管理人が対応すると考えさせず、全入居者が迷惑し、不動産価値を下げているという意識を持たせることです。AIが今後劇的に暮らしを変えていく中で、入居者リテラシーまで明かされると私は考えております。（文責:橋本）

過去のMonthly ReportはこちらのQRコードを読み取ってWEBでご覧いただけます

